سلسلة بحوث ودراسات

فى الفكر المحاسبي الإسلامي

الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لحساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية

إعـــــداد

الدكتور/ حسين حسين شحاتة

الأستاذ بكلية التجارة- جامعة الأزهر

عضو الهيئة الشرعية العالمية للزكاة

للاتصال بالمؤلف :.

● تليفون . ٢٨٧٢٨١٩-٢٦٠٩٠٢٨-٠١٠١٥٠٤٢٥٥ ● فاكس. ٢٨٧٩٦٥٧-٢٦٣٢٦٣٣

● بريد إلكتروني . Darelmashora@hotmail.com Drhuhush@hotmail.com

موقع الكتروني . WWW.DR-HUSSIENSHEHATA.COM WWW.DARELMASHORA.COM

آيات قرآنية

وأحاديث نبوية عن فريضة الزكاة

◆ **قال الله تبارك وتعالى :**

﴿ **خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِم بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلاتَكَ سَكَنٌ لَّهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ** ﴾، (التوبة : ١٠٣).

﴿ **وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلاَ يُنفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُم بِعَذَابٍ أَلِيمٍ** ﴾ (التوبة : ٣٤).

****

◆ **قال رسول الله (صلى الله عليه وسلم) :**

" لمعاذ بن جبل حين بعثه إلى اليمن " ....فأخبرهم أن الله قد افترض عليهم صدقة تؤخذ من أغنيائهم فترد على فقرائهم .... "، (رواه البخارى ومسلم).

". ولم يمنعوا زكاة أموالهم إلاّ منعوا القطر من السماء ولولا البهائم لم يمطروا .."(رواه ابن ماجة)

الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية
لحساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية

المحتويات

تقديم

يعتبر نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية من الأنشطة التى تستوعب قدراً كبيراً من الأموال ، ويأخذ هذا النشاط أشكالاً متعددة منها : عمليات التشييد والبناء ، وعمليات تقسيم الأراضى وبيعها ، وعمليات شراء الأراضى والبناء فوقها وحدات سكنية أو تجارية أو صناعية ، وعمليات التجارة فى الأراضى والعقارات ، والوساطة فى تجارة العقارات ، وعمليات الاستثمار فى العقارات ونحو ذلك .

ولقد اجتهد علماء وفقهاء العصر فى بيان التكييف الفقهى لنشاط المقاولات والاستثمارات العقارية على منوال ما تم بشأن النشاط الصناعى ، كما ظهرت مشكلات عملية فى حساب زكاة بعض الحالات مثل : العقارات الكاسدة ، والعقارات المحبوسة للأولاد والذُرِيةْ فى المستقبل ، والعقارات الموروثة بدون استغلال ، والعقارات المستخدمة لأغراض اجتماعية وخيرية .. وهذا يحتاج إلى بيان الأحكام والأسس المحاسبية لحساب زكاتها .

وتختص هذه الدراسة بعرض الأحكام الفقهية والأسس المحاسبية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ، ، وعرض نموذج تطبيقي من الواقع المعاصر لحساب الزكاة عليها .

أولاً : طبيعة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية ومدى خضوعه للزكاة .

يختص نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية بعمليات البناء والتشييد لإقامة البنايات والطرق والجسور والمرافق .. ونحو ذلك ، كما يدخل فى نطاقه كذلك عمليات الاستثمار العقارى بكافة صوره المختلفة ومنها على سبيل المثال ما يلى :

- شراء الأراضى وتقسيمها والاتجار فيها .
- شراء الأراضى وتمهيدها والبناء عليها وبيعها .
- الاتجار فى الأراضى والعقارات المبنية .
- الوساطة فى تجارة الأراضى والعقارات المبنية .
- شراء العقارات وتركها لحين ارتفاع ثمنها ثم بيعها .
- شراء العقارات المبنية لاستخدامها فى المستقبل كمسكن للذُريةْ .
- الحصول على عقارات كميراث وتركها كما هى لصعوبة التصرف فيها .
- شراء العقارات المبنية وتأجيرها للغير .
- الحصول على عقارات كهبة أو هدية وتركها كما هى لصعوبة التصرف فيها .
- العقارات المخصصة لأغراض اجتماعية وخيرية .

وتخضع الأموال المستثمرة فى هذه الأنشطة للزكاة ، ومن الأدلة الشرعية لذلك ما يلى :

(١) – عموم خضوع الأموال النامية أو القابلة للنماء للزكاة ، ويتوافر ذلك فى الأموال المستثمرة فى نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

(٢) – تعتبر هذه الأنشطة من مصادر الكسب الطيب الحلال ، الذى يخضع للزكاة وينطبق عليها قول الله تبارك وتعالى : ﴿**يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنفِقُوا مِن طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ**﴾ [البقرة : ٢٦٧] .

(٣) – تدخل هذه الأنشطة إمَّا فى مجال الصناعة أو التجارة أو المستغلات أو الاستثمار ويطبق عليها أحكامها.

وتأسيساً على ذلك : تخضع الأموال المستثمرة فى نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية للزكاة على النحو الذى سوف نفصله فيما بعد .

ثانياً : الأحكام الفقهية العامة للزكاة

يحكم زكاة المال مجموعة من الأحكام المستنبطة من مصادر الشريعة الإسلامية من أهمها ما يلى :-

- الزكاة فريضة من الله سبحانه وتعالى وجاءت مقترنة بالصلاة فى أكثر من ٨٣ موضعاً بالقرآن الكريم .

- الزكاة ركن من أركان الإسلام ، والدليل قول الرسول صلى الله عليه وسلم : **"بنى الإسلام على خمس : شهادة أن لا إله إلا الله وأن محمداً رسول الله وإقام الصلاة وإيتاء الزكاة وصوم رمضان وحج البيت لمن استطاع إليه سبيلا "** . (متفق عليه)

- الزكاة عبادة مالية ، يتقرب بها المسلم إلى الله عز وجل وشكرٌ على نعمه ورزقه ، ويجب استشعار ذلك عند إخراجها من خلال النيّة الخالصة الصادقة .

- الزكاة حق معلوم فى مال معلوم ودليل ذلك قول الله عز وجل : **﴿ وَالَّذِينَ فِي أَمْوَالِهِمْ حَقٌّ مَّعْلُومٌ لِلسَّائِلِ وَالْمَحْرُومِ﴾** [سورة المعارج : ٢٤-٢٥] ، ولذلك فهى ليست هبة أو منّة من الغنِىِّ على الفقير ، ولقد وضع الفقهاء الأحكام والمبادىء التى تضبطها .

- الزكاة حولية أى تدفع فى نهاية السنة باستثناء الزروع والثمار والركاز .

- للزكاة مصارف محددة من قِبَلَ الله عز وجل ، كما ورد فى قوله سبحانه وتعالى :**﴿إِنَّمَا الصَّدَقَاتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسَاكِينِ وَالْعَامِلِينَ عَلَيْهَا وَالْمُؤَلَّفَةِ قُلُوبُهُمْ وَفِي الرِّقَابِ وَالْغَارِمِينَ وَفِي سَبِيلِ اللَّهِ وَابْنِ السَّبِيلِ فَرِيضَةً مِّنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَكِيمٌ ﴾** [التوبة : ٦٠] .

- لا تقادم فى الزكاة فهى دين الله عز وجل ، وإن مات المسلم وعليه دين زكاة فلابد أن يسدد قبل توزيع الميراث ، ويتعهد الورثة بأدائه قبل دفنه .

- لا ثنية فى الزكاة ، أى لا تدفع الزكاة عن المال مرتين فى نفس الحول ، ولا تفرض زكاتين على نفس المال فى الحول الواحد .

- لا تحايل ولا تهرب من أداء الزكاة لأنها عبادة ومن موجباتها الإخلاص ، فقد قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : **"من أعطاها مؤتجراً فله أجره ، ومن منعها فإنا آخذوها وشطر ماله ، عزمة من عزمات ربنا ، لا يحل لمحمد ولا لآل محمد منها شيئا "** (رواه أحمد) .

ثالثاً : الأحكام الفقهية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

تعدد وتنوع أنشطة المقاولات والاستثمارات العقارية، ومن ثم يخضع كل نشاط لزكاة معينة ، وبيان ذلك على النحو التالى :

- **نشاط المقاولات العقارية :** يطبق عليه أحكام زكاة النشاط الصناعى على النحو الوارد تفصيلاً فيما بعد.
- **نشاط تجارة العقارات:** يطبق عليه أحكام زكاة النشاط التجارى على النحو الوارد تفصيلاً فيما بعد .
- **نشاط تأجير العقارات :** يخضع صافى الإيجار بنسبة ١٠٪ أو ٢,٥٪ حسب الرأى الفقهي المختار .
- **شاليهات المصايف والمشاتى :** لا تخضع للزكاة لأنها للاستخدام .
- **مساكن وعقارات :** للسكن أو للاستخدام لا تخضع للزكاة .
- **نشاط شراء العقارات لآجل الذرية :** لا تجب عليها زكاة .
- **بيع عقار كان محبوساً :** يزكي قيمة البيع عند قبضه أو فى نهاية الحول .
- – **العقار الموروث :** إذا كان مسكوناً ، فلا تجب عليه زكاة .
- – **العقار الموقوف :** لا تجب عليه زكاة إذا كان مخصصا لأغراض خيرية .
- – **عقارات الجمعيات الخيرية :** لا تجب عليها زكاة ، لأن أغراضها خيرية .

رابعاً : الأسس المحاسبية لزكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية .

يطبق على هذا النشاط أحكام زكاة عروض التجارة والتى تتلخص فى الآتى :

(١) لا تجب الزكاة فى الأصول الثابتة المعنوية مثل : حقوق الاستغلال والامتياز والرخص والتصاريح لأنها ليست نامية ، ولأنها مقتناه للمعاونة فى أداء النشاط الرئيسى وهو التشييد والبناء .

(٢) لا تجب الزكاة فى أعيان الأصول الثابتة العينية مثل : الأوناش والماكينات والعدد والأدوات ووسائل النقل والأجهزة وكافة الأشياء والأصول الثابتة التى تساعد فى أعمال البناء والتشييد .

(٣) تجب الزكاة فى الأعمال تحت التنفيذ (التشغيل) التى بدأ العمل فيها ولم ينته بعد ، والتى سوف تباع بعد الانتهاء منها ، مثال ذلك : الوحدات والمحلات والمخازن .. وتقوَّم على أساس قيمتها الحالية بمعرفة الخبراء.

(٤) تجب الزكاة فى الوحدات المبنية التامة القابلة للبيع ، وتُقَوَّمْ على أساس القيمة السوقية التى يمكن أن تباع بها وقت حلول الزكاة بصرف النظر عن القيمة المطلوبة أو المراد بيعها بها .

(٥) تجب الزكاة فى التشوينات فى المواقع ، وتقوم على أساس القيمة السوقية –سعر الجملة – لها وقت حلول الزكاة ، بصرف النظر عن سعر شرائها .

(٦) تجب الزكاة فى خامات التشغيل سواء بالموقع أو فى المخازن ، وتقوَّم على أساس القيمة السوقية – سعر الجملة – لها وقت حلول الزكاة .

(٧) لا تجب الزكاة فى قطع الغيار الخاصة بالأصول الثابتة ، ولكن إذا كانت مخصصة للتجارة ، فيجب فيها الزكاة ، وتقوم على أساس القيمة السوقية –سعر الجملة – لها وقت حلول الزكاة .

(٨) تجب الزكاة فى الديون على الغير سواء كانت فى شكل : عملاء أو مدينين أو عهد أو سلف أو أوراق تجارية أو حسابات جارية مدينة .. وما فى حكم ذلك ، وتقوَّم على أساس القيمة الجيدة المرجوة التحصيل .

(٩) لا تجب الزكاة فى التأمينات لدى الجهات الحكومية ونحوها : لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل معين ومرتبطة بتنفيذ شروط واردة بالعقود .. ، وعند استردادها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(١٠) لا تجب الزكاة فى غطاء خطابات الضمان للعمليات ، لأنها فى حكم الأموال المجمدة لأجل ، ومرتبطة بتنفيذ شروط واردة بالعقود ، وعند الإفراج عنها تزكى مع بقية الأموال النقدية .

(١١) تجب الزكاة فى النقدية لدى البنوك وعوائدها الشرعية ، أمَّا حسابات البنوك المجمدة أو المحجوز عليها لا زكاة عليها ، وعندما يُفرج عنها تخضع للزكاة فى سَنَتِها .

(١٢) تجب الزكاة فى النقدية فى الخزائن الرئيسية والفرعية ويضاف إليها العهد النقدية طرف العاملين .

(١٣) لا تجب الزكاة فى المصروفات الإيرادية المؤجلة ، أو مصاريف التأسيس والمصروفات المقدمة وما فى حكم ذلك من المصروفات ، حيث لا يتوافر فيها شروط النماء ولا يرجى استردادها .

(١٤) يُخْصم من الأموال الخاضعة للزكاة الالتزامات (الخصوم) الحالّة من الأموال، ومنها على سبيل المثال ما يلى:

(أ) ـ الدائنون والموردون وأوراق الدفع .

(ب) ـ الدفعات المحصلة مقدماً من العملاء لشراء وحدات سكنية .

(جـ) ـ الأقساط الحالة المتوقع سدادها فى العام المقبل من القروض .

(د) ـ المستحقات المقطوعة لمصلحة الضرائب والتأمينات الاجتماعية .

(هـ) ـ الحسابات الجارية الدائنة المستحقة للغير .

(و) ـ المصروفات المستحقة واجبة الأداء .

(ز) ـ المخصصات لمقابلة التزامات مثل : مخصص الغرامات والتعويضات ومخصص الضرائب ، ومخصص مكافآت ترك الخدمة .

(١٥) — ولا يخصم من الأموال التى تجب فيها الزكاة عناصر حقوق الملكية لأنها لا تعتبر من الالتزامات الحالّة ، ومنها :

(أ) ـ رأس المال المدفوع .

(ب) ـ الاحتياطيات .

(جـ) ـ الأرباح غير الموزعة .

(د) ـ أرباح العام الحالى .

(١٦) — يحسب وعاء الزكاة بالمعادلة الآتية :

وعاء الزكاة = الأموال الزكوية – الالتزامات الحالّة .

فإذا وصل الوعاء النصاب تحسب الزكاة على أساس ٢,٥٪ سنوياً على أساس السنة القمرية ، أو ٢,٥٧٥ ٪ على أساس السنة الشمسية .

(١٧) – يدفع المالك الزكاة إذا كانت منشأة فردية ، وفى حالة شركات الأشخاص : توزع الزكاة على الشركاء بنسبة حصة كل منهم فى رأس المال ، وفى حالة شركات المساهمة ، تُقْسَم الزكاة على عدد الأسهم لمعرفة نصيب كل سهم ، ثم يحسب نصيب كل مساهم من الزكاة بقدر ما يملك من الأسهم .

خامساً : نموذج تطبيقى على حساب زكاة نشاط المقاولات والاستثمارية العقارية .

فى الصفحة التالية نموذج مبسط لقائمة حساب زكاة المقاولات والاستثمارات لشركة مساهمة للاسترشاد بع فى التطبيق العملى – ولقد استخدمت فيه أرقاماً افتراضية .

نموذج تطبيقي توضيحي

لقائمة حساب زكاة

لشركة ....

عن الحول المنتهى فى / / هـ

البيـــــان	مبلغ جزئى	مبلغ كلى	ايضاحات
◆ .الأموال الزكوية			
- أعمال تحت التنفيذ	٧٥٠٠٠		
- أعمال تامة غير معتمدة	٣٠٠٠٠		
- الوحدات السكنية	٧٠٠٠٠		
- الأعمال تحت التنفيذ	٢٠٠٠٠		
- تشوينات الخامات	٧٥٠٠٠		
- المدينون وأوراق القبض	١١٥٠٠٠		
- البنوك حسابات جارية	٥٠٠٠٠		
- شيكات تحت التحصيل	٥٠٠٠٠		
- نقدية بالخزينة	١٥٠٠٠		
إجمالى الأموال الزكوية		٥٠٠٠٠٠	
◆ – يخصم: الالتزامات الحالّة			
- قسط القرض طويل الآجل	٥٠٠٠٠		
- دائنون	١٢٠٠٠٠		
- موردون	٥٠٠٠٠		
- دفعات مقدمة	٣٠٠٠٠		
- أوراق الدفع	٩٠٠٠٠		
- تسهيلات ائتمانية	٥٠٠٠٠		
- مصروفات مستحقة	١٠٠٠٠		
إجمالى الالتزامات		(٤٠٠٠٠٠)	
◆ .وعاء الزكاة		١٠٠٠٠٠	
◆ .مقدار النصاب ما يعادل ٨٥ جراما من الذهب ولقد بلغ الوعاء النصاب فتحسب الزكاة .			بفرض أن سعر الجرام ١٠٠ جنية يكون النصاب (٨٥٠٠جنيه).
◆ .مقدار الزكاة ١٠٠,٠٠٠×٢,٥٪ = ٢٥٠٠ جنيه – نصيب السهم الواحد من الزكاة =(مقدار الزكاة ÷ عدد الأسهم) =٢٥٠٠÷١٠٠٠ = ٢,٥ج للسهم الواحد			

سادساً : أسئلة معاصرة حول زكاة نشاط المقاولات والاستثمارات العقارية.

يعتبر نشاط الاستثمارات العقارية من الأنشطة المنتشرة وتمس كل الناس ، وكان هناك اعتقاد سائد لفترة زمنية عند البعض أن ليس عليها زكاة وعندما تَبيَّنَ الفقهاء المعاصرون وجوب الزكاة عليها ، ظهر العديد من الاستفسارات والتساؤلات من أهمها ما يلى :

• مسألة : الجمع بين نية السكن والبيع فى المستقبل عند حساب الزكاة .

س ـ عندى شقة اشتريتها بكل مالى بقصد الاستعمال حالياً وبنية بيعها لاحقاً إذا ظهر مشترى يعرض سعراً مرضيا، هل عليها زكاة ؟ علماً بأنه لا يوجد معى الآن مال سائل لأداء الزكاة .

جـ ـ مادامت النيّة القائمة الأكيدة من الاقتناء هى السكن فليس عليها زكاة لأنها من عروض القنية .

- وإذا بيعت فى أى وقت ، يضاف ثمن البيع إلى بقية الأموال النقدية إن وجدت ، وإذا وصل الجميع النصاب ، يزكى بنسبة ٢,٥ ٪ قياساً على زكاة الثروة النقدية ، وهذا هو الرأى الأرجح المختار الذى نميل إليه .
- وإذا تغيرت النيّة من السكن إلى الإيجار ، فيخضع صافى القيمة الإيجارية للزكاة على النحو السابق بيانه تفصيلاً.

◆ مسألة : زكاة الاستثمار العقارى بواسطة الأفراد .

س ـ لقد اشتريت وحدة سكنية بمبلغ ١٠٠,٠٠٠ جنيه بقصد بيعها مرة أخرى فى المستقبل ، ولقد تم بالفعل بيعها بعد ٣ سنوات بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ جنيه ، فهل علىّ زكاة ؟ وكيف تحسب ؟

جـ ـ النية من شراء الوحدة السكنية التجارة ، لذلك تُقوَّم فى نهاية كل سنة حسب القيمة السوقية ، وتزكى بنسبة ٢,٥٪ .

- وتحسب الزكاة حسب الأحوال كما يلى :

- ولو فرض فى نهاية الحول الأول كانت قيمتها السوقية ١٢٠,٠٠٠ج ×٢,٥٪ يكون مقدار الزكاة ٣٠٠جنيه .
- ولو فرض فى نهاية الحول الثانى كانت قيمتها السوقية ١٤٠,٠٠٠ج ×٢,٥٪ يكون مقدار الزكاة ٣٥٠جنيهاً .
- ولو فرض فى نهاية الحول الثالث كانت قيمتها السوقية ١٥٠,٠٠٠ج ×٢,٥٪ يكون مقدار الزكاة ٣٧٥جنيهاً .
- وفى سنة بيعها تضاف المبالغ المقبوضة إلى بقية الأموال النقدية ويزكى الجميع فى نهاية الحول بنسبة ٢,٥٪.

◆ **مسألة : المتأخر من ثمن العقارات عند حساب الزكاة .**

س ـ اشتريت منزلاً للسكن بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ جنيه وسددت الثمن ما عدا مبلغ ١٠٠,٠٠٠جنيه لحين التوثيق ونقل الملكية ، والمبلغ المحجوز عندى سائل لأن أوراق التوثيق لم تقدم من قبل البائع ، فهل هذا على مبلغ (١٠٠,٠٠٠ جنيه) زكاة ؟

جـ ـ من الشروط الواجب توافرها فى المال حتى يخضع للزكاة الملكية ، وأن يستطيع التصرف فيه ، فمبلغ الـ ١٠٠,٠٠٠ جنيه عبارة عن أمانة طرف المشترى تحت تصرف البائع عندما يستكمل أوراق التوثيق ، فلا يجب عليه الزكاة من منظور المشترى لأنه خارج نطاق الملكية ، وكذلك لا تجب فيه الزكاة من منظور البائع لأنه يستطيع التصرف فيه بسبب مشكلة التوثيق فالتكييف الزكوى لمبلغ الـ ١٠٠,٠٠٠جنيه مال محبوس مقيد فلا تجب فيه الزكاة .

◆ **مسألة : أثر تغير النيّة فى اقتناء العقارات عند حساب الزكاة .**

س ـ يقتنى تاجر عقارات مجموعة من الوحدات السكنية للتجارة ، ولكن لم تبع لعدة سنوات ، فهل يجوز تغيير النية وجعلها عقارات للتأجير ؟

جـ ـ فى الفترة الأولى : تُقَوَّم الوحدات العقارية كل سنة زكوية حسب ما تساويه وقت وجوب الزكاة سواء كانت القيمة أكبر أو أقل من تكلفتها أو السعر المرغوب فيها أى القيمة السوقية وقت حلول الزكاة ، وتحسب الزكاة على أساس ٢,٥٪ .

– ـ فى الفترة الثانية : لا تجب الزكاة على عين الوحدات السكنية ، ولكن تجب على صافى القيمة الإيجارية بعد طرح النفقات والمصاريف وكذلك نفقات المعيشة إن لم تغط من إيراد آخر .

– ـ كما يجوز تغيير النيّة من اقتناء الوحدات العقارية للسكن إلى التجارة أو التأجير .. وهكذا وفى هذه الأحوال تُحسب الزكاة حسب أحكامها عن كسر السنة من أول الحول وحتى تاريخ تغيير النيّة .

– ـ ويجب التأكيد على مسألة مهمة وهى أن الزكاة عبادة وقبول العبادة مرهون بالإخلاص فى أدائها ، فلا تحايل فى الزكاة .

◆ **مسألة : زكاة الأرض البور .**

س ـ ورثت قطعة أرض عن أبى عن جَدِّى ، وكانت تستخدم من قبل فى ضرب الطوب ، وأصبحت الآن أرضاً بوراً غير صالحة للزراعة ، فهل عليها زكاة؟

جـ ـ يخضع نتاج الأرض الزراعية للزكاة وقت حصاده متى وصل النصاب .

– ـ تخضع الأرض المقتناة لأجل التجارة (تجارة الأراضى) للزكاة حيث يُقَوَّم وقت حلول الزكاة على أساس قيمتها السوقية ، ويطبق عليها أحكام زكاة عروض التجارة .

– ـ الأرض البور ليست نامية ولا قابلة للنماء وليست مرصدة للتجارة ، فلا تجب فيها الزكاة وعند بيعها تزكى القيمة البيعية لحول واحد .

◆ **مسألة : زكاة اقتناء قطعة أرض لبناء مسكن عليها فى المستقبل .**

س ـ مسلم لديه قطعة أرض بهدف بناء عليها مسكنا وليس لديهّ مال الآن للبناء ، كما ليس لديهّ سيولة لأداء الزكاة عليها ، فهل عليها زكاة؟

جـ ـ العقارات [الأرض] بهدف البناء عليها فى المستقبل مسكنا وهذه نيّة أكيدة ، فهى محبوسة بهدف بناء مسكن وليس بقصد بيعها ، فالرأى الأرجح : لا تجب فيها الزكاة ، أمّا إذا بيعت وتغيرت النيّة ، فيخضع ثمن البيع للزكاة لسنة واحدة يكيف على أنه مال مستفاد ، ويضم إلى بقية الأموال النقدية ، ويزكى الجميع إذا وصل النصاب بنسبة ٢,٥٪ .

والحمد لله الذى بنعمته تتم الصالحات

التعريف بموقع

((دار المشورة للمعاملات الاقتصادية والمالية الإسلامية))

[دار المشورة]

http://www.darelmashora.com

www.DR-Hussienshehata.com

هذا الموقع متخصص بصفة أساسية فى الاقتصاد الإسلامى بين الفكر والتطبيق المعاصر وكذلك بيان الضوابط الشرعية للمعاملات المالية المعاصرة، ويحتوى على عدة أقسام من بينها :

- **قسم الاقتصاد الإسلامي** : مفاهيمه وخصائصه وأسسه وتطبيقاته والفرق بينه وبين الاقتصاد الوضعى .
- **قسم اقتصاد البيت المسلم** : كيف يُدار اقتصاد البيت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- **قسم زكاة المال** : كيف يحسب المسلم زكاة ماله وكيف ينفقها وفقا لمصارفها الشرعية.
- **قسم الربا والفوائد البنكية**: مفهومه وأنواعه وأشكاله المعاصرة وبديله الإسلامى والحكم الشرعي في فوائد البنوك
- **قسم المصارف الإسلامية** : مفهومها وضوابطها الشرعية والفرق بينها وبين البنوك التقليدية .
- **قسم البورصة** : أحكام التعامل فى سوق الأوراق المالية : شراءً وبيعاً ومضاربة وسمسرة.
- **قسم فقه رجال الأعمال** : الضوابط الشرعية لمعاملات رجال الأعمال المعاصرة .
- **قسم البيوع** : بيان البيوع المشروعة، والبيوع المنهى عنها شرعاً فى ضوء التطبيق المعاصر .
- **قسم التنمية البشرية** : تطوير وتنمية وتدريب العنصر البشرى وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- **قسم فتاوى اقتصادية** : ويتضمن أهم التساؤلات الاقتصادية والمالية المعاصرة والإجابة عليها.
- **قسم مكتبة الاقتصاد الإسلامى** : ويتضمن أهم الكتب والبحوث والدراسات والرسائل والمقالات فى الاقتصاد الإسلامي.

كما يستقبل الموقع تساؤلات اقتصادية ومالية معاصرة ويتم الإجابة عليها من قِبل الفقهاء والعلماء المتخصصين فى فقه المعاملات بصفة عامة وفقه الاقتصاد الإسلامي بصفة خاصة .

المشرف على الموقع

دكتور/ حسين حسين شحاتة

الأستاذ بجامعة الأزهر

ولمزيد من البيانات والمعلومات والإيضاحات برجاء الاتصال بنا على النحو التالي :

- تليفون : ٢٨٧٢٨١٩ – ٢٦٠٩٠٢٨ – ٠١٠/١٥٠٤٢٥٥ فاكس : ٢٨٧٩٦٥٧ – ٢٦٣٢٦٣٣
- بريد إلكتروني : **Drhuhush@hotmail.com** **Darelmashora@hotamil.com**